

2-phasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb

WETTBEWERBSDOKUMENTATION NEUBAU EHEMALIGE HERDFABRIK

GEMIBAU OFFENBURG



INHALT

VERFAHREN	Wettbewerbsaufgabe.....	5
	Rahmenbedingungen.....	7
	Preisgericht & Preisträger.....	9
BEITRÄGE	1. Preis.....	10
	2. Preis.....	14
	Weitere Beiträge.....	18



Foto Fabrikgebäude Quelle: Architekturbüro Thiele

WETTBEWERBSAUFGABE

Allgemeine Aufgabenbeschreibung

Bei der ehemaligen Herdfabrik handelt es sich um ein Anwesen, welches aus einem Wohngebäude, einem Pfortnerhaus und einem Hallenkomplex besteht. Wohn- und Pfortnerhaus wurden im Jahr 1897 traufseitig zur Straße errichtet. Auf dem Gelände befanden sich mehrere Bauten, welche für die Produktion erforderliche Nutzungen beinhalteten und zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Das Wohnhaus ist in der neuen Entwurfsplanung zwingend zu erhalten.

Erwartet werden Entwürfe, die sich zum einen mit dem städtebaulichen Kontext – dem Einfügen der Neubebauung in das Quartier und zum anderen mit der besonderen Historie des Grundstückes auseinandersetzen und Lösungsansätze aufzeigen, wie in der Nordweststadt ein beispielgebender Stadtbaustein entwickelt werden kann. Aus Sicht der Ausloberin soll unter Berücksichtigung der funktionalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Konzept entwickelt werden, welches sich auf die besondere Historie des Grundstücks, den genius loci bezieht. Insofern ist die Frage zu beantworten inwieweit neben dem (Teil)Erhalt des Gebäudebestandes der Charakter einer Gewerbebrache in die neue Nutzung „Wohnen“ transformiert werden kann.

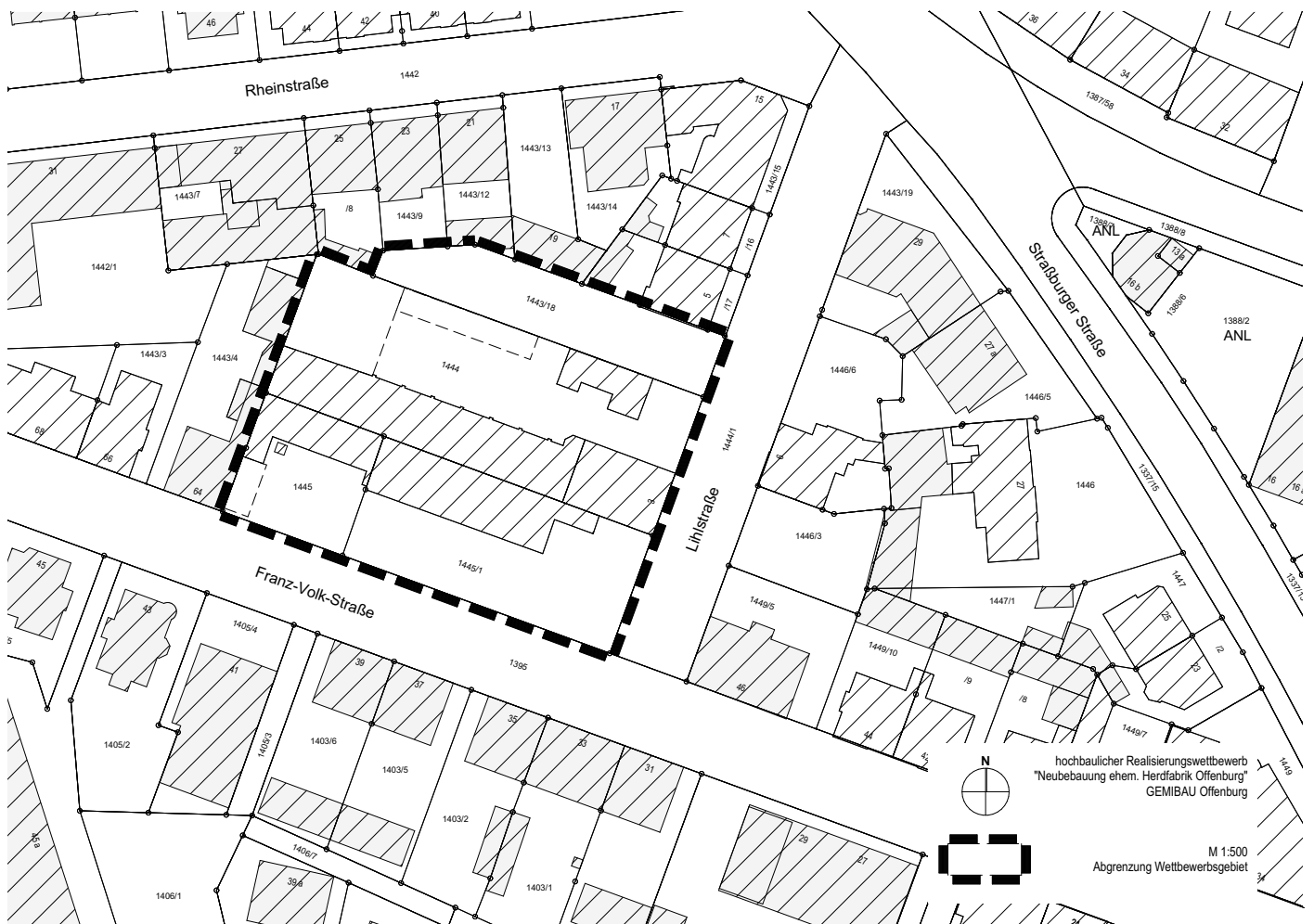
Wunsch der Ausloberin ist, dass im Wettbewerb die kritische Auseinandersetzung mit dem Altbestand erfolgt, um die bes-

te Lösung unter Integration der Teile der Sachgesamtheit gerungen und der Bestand nicht leichtfertig aufgegeben wird.

Die denkmalpflegerischen Belange wurden im Vorfeld des Wettbewerbes intensiv diskutiert. Seitens des Denkmalschutzes besteht ein hohes Interesse den Gebäudebestand zu erhalten, was naturgemäß einen Zielkonflikt für die neuen Nutzungsanforderungen darstellt. Dies berührt neben Fragen der Wirtschaftlichkeit auch funktionale und baurechtliche Fragestellungen wie z. B. die Thematik Parkierung.

Die Bearbeiter sind hier aufgefordert, kreative und respektvolle Lösungsansätze im Umgang mit bzw. in der Einbindung der denkmalgeschützten Bausubstanz aufzuzeigen.

Im Hinblick auf das 2-phasige Verfahren wurden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde die verbindlichen Vorgaben wie folgt formuliert, um den Teilnehmern für die Phase 1 eine größtmögliche Planungsfreiheit zu ermöglichen. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung der Phase 1 wird eine vertiefende Diskussion der verschiedenen Lösungsansätze erfolgen, um Vorgaben und Überarbeitungshinweise für die 2. Bearbeitungsphase zu formulieren. Daher soll die Konzeptskizze der Bearbeitungsphase 1 insbesondere die Auseinandersetzung mit der Fragestellung „Denkmalschutz“ beinhalten.



Abgrenzung Planungsgebiet Quelle: Architekturbüro Thiele

RAHMENBEDINGUNGEN

Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst die Flst. Nr. 1443/8, 1444, 1445 und 1445/1 mit einer Fläche von 3.384 und ist nahezu eben. Die Erschließung erfolgt bisher und auch künftig von Osten über die Lihlstraße bzw. über die Franz-Volk-Straße von Süden. Eine Anbindung über die angrenzenden Privatgrundstücke ist nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich in der Nordweststadt, welche durch eine gründerzeitliche Bebauung mit unterschiedlicher Geschossigkeit und durch das Vorhandensein eines geneigten Daches, Sockelgeschossen und hochstehenden Fensterformaten geprägt ist. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich mehrere für die Nordweststadt eindrückliche Denkmale (Lihlstraße 5, 6 und 7, Franz-Volk-Straße 66 und 68, Rheinstraße 15).

Historie

Die ehemalige Herdfabrik stellt ein charakteristisches Gebäude für die Stadt Offenburg dar, welche durch den Eisenbahnbau zu einem attraktiven Standort für Industriebetriebe wurde. Unter den diversen Fabriken siedelte sich auch die Herdfabrik an, welche im Jahr 1899 ihren Sitz in der Lihlstraße fand. Für kleinere Betriebe dieser Zeit typisch, wurde auf dem Grundstück Wohnen und Arbeiten vereinbart.

Das traufständige Haupthaus aus der Jahrhundertwende ist in drei Vollgeschosse gegliedert und hat einen nicht ausgebauten Dachspitz. Nachträglich wurde das Wohnhaus um Anbauten auf der Westseite ergänzt. Im Ursprungsbau sowie im späteren Anbau ist jeweils ein Kellerraum vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Ladenraum und Nebenräume. Die beiden Obergeschosse gliedern in sich in zwei

separate Wohnungen. Die Erschließung erfolgt durch den Hof auf der Nordfassade.

Der Erbauungszeit entsprechende Gestaltungselemente wie ein umlaufendes Gurtgesims, Sandsteingewände von Fenstern und Türen sowie Entlastungsbögen über den Fenstern finden sich am Wohn- und Ladengebäude wieder. Zusammen mit dem Pfortnerhaus bildet das Wohnhaus eine Einfahrt zum Grundstück. Das Pfortnerhaus stellt einen Gebäudekomplex aus zwei Baukörpern da. Der lange Hallenkomplex, welcher als Fabrikationsgebäude diente, schließt westlich über einen Anbau an das Wohnhaus an. Er wurde in dieser Form im Jahr 1949 errichtet. Das Anwesen steht zurzeit leer.

Die ehemalige Herdfabrik, Lihlstr. 3, 77652 Offenburg, ist Kulturdenkmal gemäß §2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Am Erhalt der Gebäude besteht aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Die ehemalige Herdfabrik hat eine sehr dynamische Baugeschichte hinter sich. Nach der Erstellung des Wohnhauses wurden erst die Fabrikhalle sowie einige Nebengebäude wie Stallungen und Lager angebaut. Nachfolgend wurden kontinuierlich An- und Erweiterungsbauten errichtet, die dazu geführt haben, dass aus einem ursprünglich klaren Baukörper ein verschachteltes Konglomerat entstand.

Nach Aufgabe der Produktion ging die Entwicklung in umgekehrter Richtung: Bauteile wurden abgebrochen, so dass heute nur noch der Bestand mit Wohnhaus, Fabrikhalle und dem sogenannten Pfortnerhaus anzutreffen sind.

1. PREIS

K9 Architekten BDA DWB, Freiburg

Mit dem konzeptionellen Ansatz gelingt es dem Verfasser auf einfache Art und Weise eine Wohnanlage mit viel Eigenständigkeit zu generieren, bei dem der historische Bestand in großen Teilen erhalten bleibt und dieser sehr charaktervoll mit eingebunden wird. Schön ist dass der Erhalt der baulichen Reste der Halle, auch bautechnisch machbar ist und in das Gesamtkonzept mit eingebunden wird. Beim Erhalt des Pförtnerhäuschen werde allerdings bautechnisch Bedenken geäußert.

Durch die verbindenden Terrassen entsteht eine baukörperliche Großzügigkeit und bildet ein Ganzes. Im EG bleibt jedoch die Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit erhalten. Bedenken werde bei den Wohnungen in Nordosten mit Blick auf die noch bestehende Brandwand geäußert. Beim Blick in die Zu-

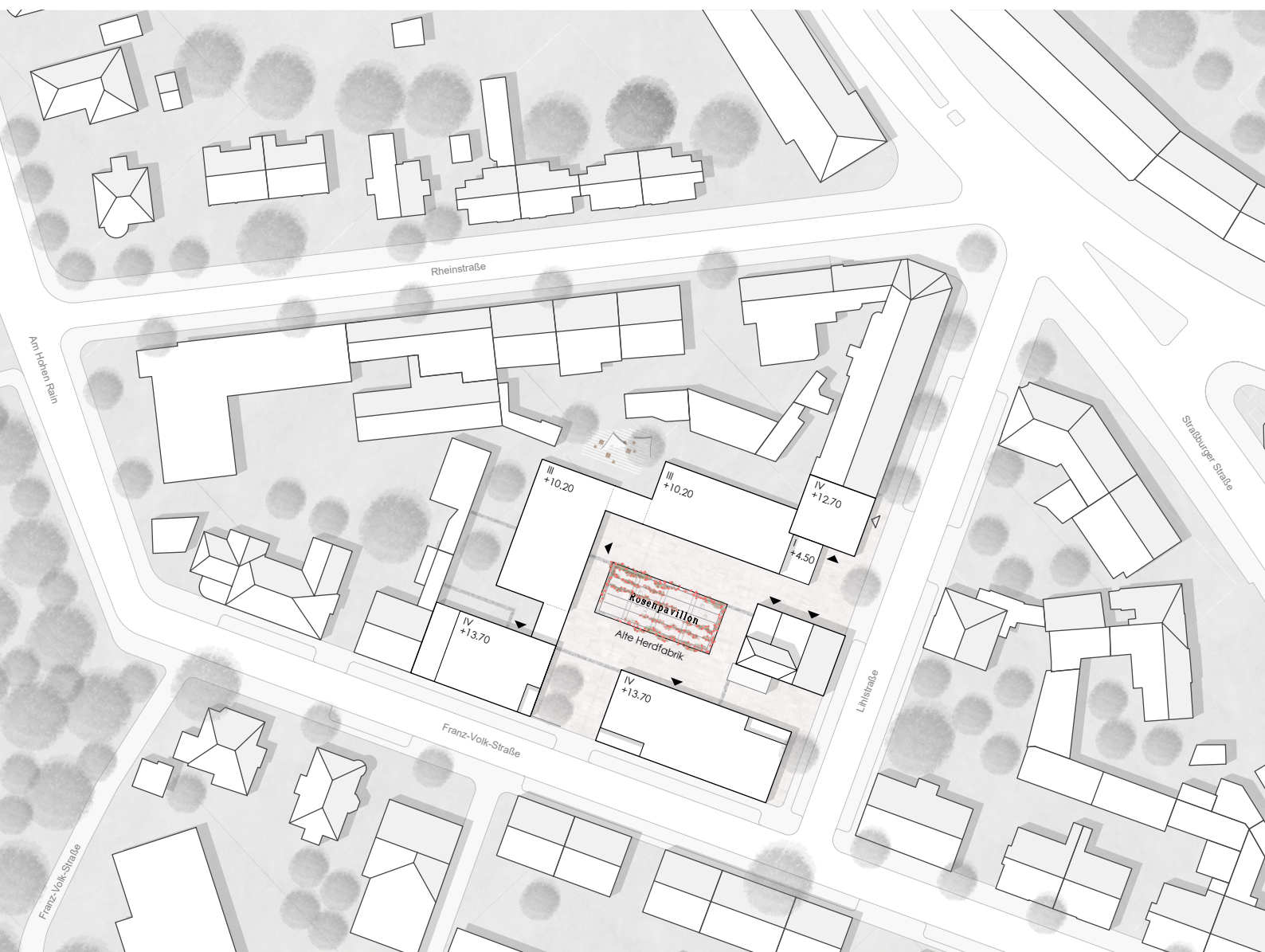
kunft kann man aber vom Wegfall dieser Bebauung ausgehen.

Der Innenhof hat eine angenehme Größe. Die großflächige Versiegelung sollte aus klimatischen Gründen überdacht werden. Eine natürliche Versickerung wäre anzustreben.

Die Grundrisse sind von hoher Qualität, ebenso die zurückhaltende Fassadengestaltung ohne Verzicht auf eine charaktervolle Eigenständigkeit.

Die wirtschaftlichen Kenndaten liegen im vertretbaren Bereich, so dass man von einer wirtschaftlichen Realisierung ausgehen kann.

Insgesamt ist der Projektvorschlag ein sehr guter Beitrag zu der gestellten Aufgabe, der eine Wohnanlage mit einer sehr angenehmen Atmosphäre entstehen lassen würde.





Perspektive



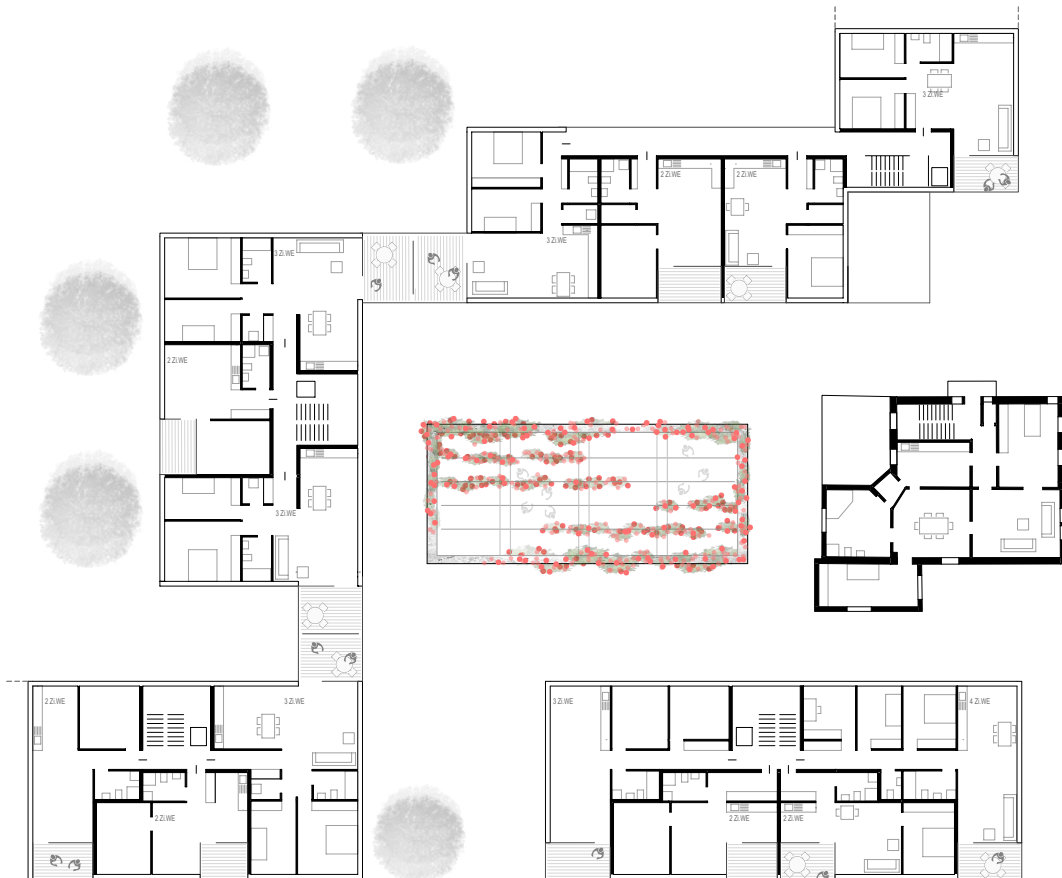
Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Franz-Volk-Straße



Ansicht Lihlstraße



Grundriss 1. + 2. Obergeschoss

2. PREIS

FABRIK°B Architekten, Berlin

Im Kontext des vorhandenen, angrenzenden Gebäudebestandes wird das Quartier im Kreuzungsbereich von Franz-Volk-Straße und Lihlstraße überzeugend arrondiert. Durch die Setzung der Neubauten, als direkt angrenzende Bebauungsstruktur entfallen die bestehenden Brandwandsituationen und der Charakter des Quartiers wird somit zu einem „Ganzen“ gefügt.

Das konsequente Heranrücken der Neubauten an die Bestandsgebäude generiert einen großzügigen inneren Wohnhof. Im westlichen Bereich des Wohnhofes wird durch das Preisgericht auf eine mögliche Abstandsflächenproblematik hingewiesen.

Adressbildend werden die beiden denkmalgeschützten historischen Gebäude des Wohnhauses und des Pfortnerhauses der ehemaligen Herdfabrik in das Gesamtensemble integriert. Zur Lihlstraße entsteht eine, aus der historischen Situation heraus entwickelte Eingangssituation in das Quartier.

Aus dieser „privaten“ Innenhofsituation heraus werden alle Neubauten barrierefrei erschlossen. Der Höhenversatz innerhalb der Hofsituation wird kritisch diskutiert, da der Charakter einer Transformation des Industriebhofes verloren gehen kann. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt über die Franz-Volk-Straße wird positiv bewertet, der Vorschlag alle Fahrradabstellplätze in dieser Tiefgarage nachzuweisen überzeugt nicht, da für die Bewohner lange Wege entstehen werden. Durch die III-IV-geschossige Bebauung entstehen wohl pro-

portionierte und angemessene Übergangssituationen zum Bestand.

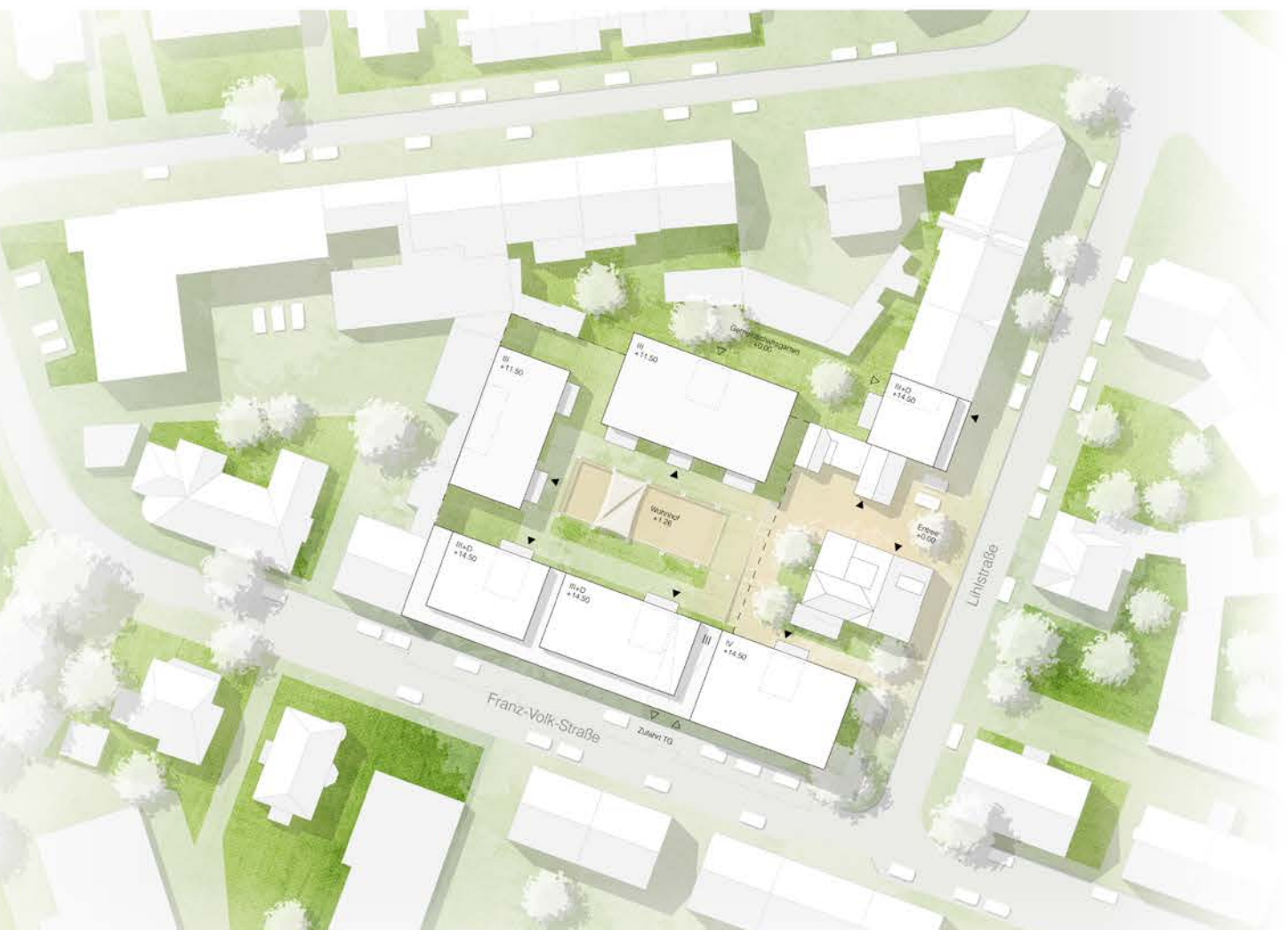
Richtigerweise werden zum Innenhof Balkon- bzw. Terrassensituationen angeboten, nach Süden in den öffentlichen Raum gewährleisten die geplanten eingezogenen Loggien die gewünschte geschützte Aufenthaltsqualität. Die Wohnungsgrundrisse überzeugen durch eine hohe Qualität und Funktionalität.

Die südliche Arrondierung des Bestandsgebäudes Lihlstraße 5 wird kritisch in seiner Proportion und der vorgeschlagenen Nutzung gesehen. Das großzügige, barrierefreie Erschließungselement für vier 2-Zimmerwohnungen kann nicht überzeugen.

Die hohen innenräumlichen Qualitäten der Neubauten widerspiegeln auch in den gut proportionierten Fassaden. Die gewählte Materialität einer geschlammten Ziegelfassade stärkt diesen wertigen Gesamteindruck. Leider wird die IV-geschossige Innenhoffassade des südlichen Baukörpers nicht präsentiert.

Durch den formulierten Qualitätsanspruch der Neubebauung entsteht ein spannungsreicher Dialog zwischen Historischem und Neuem. Mit den städtebaulichen Kennzahlen liegt der Entwurfsansatz im Mittelfeld.

Ein städtebauliches, architektonisches Konzept, das durch Integration des Bestehenden, eine hochwertige angemessene Architektursprache und den großzügigen Wohnhof „Identität“ für die zukünftigen Bewohner und Nutzer generiert.





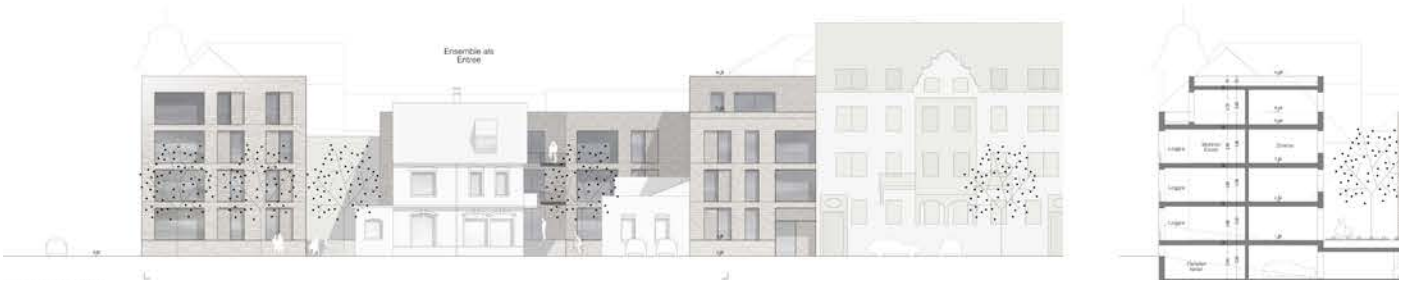
Perspektive



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Franz-Volk-Strasse



Ansicht Lihlstrasse



Grundriss 1. + 2. Obergeschoss

DATENSAMMLUNG

Ausloberin

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

vertreten durch die Vorstände Herrn Dr. Fred Gresens und
Herrn Peter Sachs

Wettbewerbsbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 - 0
Fax 0761 / 120 21 - 20
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de
www.architekturbuero-thiele.de

Wettbewerbsart

- Der Wettbewerb wurde im zweiphasigen Verfahren - Phase 1: Konzeptskizze, Phase 2: Ausarbeitung des Gebäudeentwurfs - durchgeführt.
- Die Empfehlungen des Preisgerichtes wurden bei der Bearbeitung der Phase 2 berücksichtigt.
- Der Wettbewerb wurde als offener Wettbewerb ausgebaut. Es erfolgte keine Begrenzung der Teilnehmerzahl für die erste Bearbeitungsphase. Insgesamt haben 65 Büros eine Arbeit eingereicht.
- Es wurden keine Büros vorab ausgewählt.
- Durchführung im anonymen Verfahren, die Verfasser blieben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung der 2. Phase anonym.
- Der Wettbewerb wurde als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt: mind. LPH 1 bis 5 § 34 HOAI (Gebäudeplanung) und LPH 1 bis 5 § 39 HOAI (Freianlagenplanung).

- Die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen ist beabsichtigt.

Preisgerichtssitzung

Die Preisgerichtssitzung der 1. Bearbeitungsphase fand am 07.05.2020 in Offenburg statt. Die Preisgerichtssitzung der 2. Bearbeitungsphase fand am 17.07.2020 auf dem Georg Dietrich Areal in Offenburg statt.

Vorprüfung

- Herr Dipl.-Ing. Thomas Thiele, Freier Architekt
- Herr Benjamin Stangl, Dr.-techn., Architekt
- Herr Jona Thiele, Werkstudent

Preissumme

Die Preise sowie die Wettbewerbssumme von 46.000,- € netto werden durch einstimmigen Beschluss wie folgt aufgeteilt:

1. Preis **25.000,- €**

K9 Architekten BDA, Freiburg

2. Preis **21.000,- €**

FABRIK°B Architekten, Berlin

Alle Bearbeiter der Phase 2 erhielten ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 3.000,- € netto.

Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Die Jury empfiehlt einstimmig, die städtebaulichen Anregungen des 1. Preisträgers bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen und das Gebäudekonzept unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung zur Basis der weiteren Bearbeitung zu machen.

Impressum

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 - 0 | Fax 0761 / 120 21 - 20
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de
www.architekturbuero-thiele.de

August 2020